

**Ф Л О Р И М О Н Т П Р О П Ъ Р Т И С**  
**А Д С И Ц**

**Д О К У М Е Н Т З А П Р Е Д Л А Г А Н И Т Е Ц Е Н Н И К Н И Ж А**

Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа

**4 5 0 0 0 0 О Б И К Н О В Е Н И П О И М Е Н Н И Б Е З Н А Л И Ч Н И А К Ц И И**  
**С П Р А В О Н А Г Л А С**

	<u>за една акция</u>	<u>общо за цялата емисия</u>
Номинална стойност/ емисионна стойност	1.0000 лв.	450 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.01 лв.	450 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0085 лв.	3832 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9915 лв.	446 168 лв.

инвестиционен посредник, обслужващ публичното предлагане: ИП „Статус Инвест“ АД, седалище и адрес: град София, бул. „Цариградско шосе“ № 9

**Срок на публичното предлагане:**

Началната дата за прехвърляне на права да бъде денят, следващ изтичането на седем дневен срок, който започва да тече от обнародването на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Правата могат да бъдат прехвърляни до края на първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции. Срокът за записване на акции изтича в края на първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права.

**ДАТА: 20 октомври 2012 г.**

Проспектът на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ съдържа цялата информация, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително относно основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на всеки инвеститор е да се запознае внимателно с този документ и с Регистрационния документ на Дружеството, преди да вземе инвестиционно решение. Емитентът съветва инвеститорите да се запознаят с потвърдения от КФН с решение Решение № 219- Е от 28.03.2013 регистрационен документ

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите ценни книжа с решение № 219- Е от 28.03.2013 Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията**

**за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.**

Членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ - Стамат Паскалев Дойчев, Владислав Людмилов Георгиев и Андон Николаев Атанасов – за целия проспект и Павел Сребринов Хаджийски - директор за връзки с инвеститорите на Дружеството – за юридическата част, конкретизирана в т. 2. от този документ, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

## СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:

1.	<i>ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ</i> .....	6
1.1	<u>Съветът на директорите:</u> .....	6
1.2	<u>Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти</u> ....	6
1.3	<u>Данни за одитора</u> .....	6
2.	<i>ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА</i> .....	7
3.	<i>РИСКОВИ ФАКТОРИ</i> .....	9
4.	<i>КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ</i> .....	12
4.1	<u>Декларация за оборотния капитал</u> .....	12
4.2	<u>Капитализация и задлъжнялост</u> .....	12
4.3	<u>Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането</u> <u>13</u>	
4.4	<u>Обосновка на предлагането и използване на постъпленията</u> .....	13
	<i>ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ / ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ</i> .....	15
4.5	<u>Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код);</u> .....	15
4.6	<u>Законодателство, по което са създадени ценните книжа</u> .....	15
4.7	<u>Форма на ценните книжа. Лице отговарящо за книгата на акционерите</u> .....	16
4.8	<u>Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права</u> .....	16
4.9	<u>Решенията, разрешения и одобрения свързани с публичното предлагане</u> .....	20
4.10	<u>Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите</u> .....	22
4.11	<u>Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите</u> .....	24
4.12	<u>Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на емитента, отправени през последната или текущата финансова година</u> .....	24
4.13	<u>Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на емитента и страната където се иска допускане до търговия</u> .....	25
4.14	<u>Информация за данъците, удържани при източника върху дохода от ценните книжа;</u> 28	
4.15	<u>Информация за отговорността на емитента за удържането на данъци при източника</u> .....	29
5.	<i>УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО</i> .....	32
5.1	<u>Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането</u> .....	32
5.2	<u>План за пласиране и разпределение</u> .....	41
5.3	<u>Ценообразуване</u> .....	44

<u>5.4</u>	<u>Пласиране и поемане</u> .....	<u>45</u>
6.	<i>ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ</i> .....	<i>46</i>
<u>6.1</u>	<u>Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари</u> .....	<u>46</u>
<u>6.2</u>	<u>Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани,</u> .....	<u>46</u>
<u>6.3</u>	<u>Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар</u> .....	<u>46</u>
<u>6.4</u>	<u>Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането</u> .....	<u>46</u>
<u>6.5</u>	<u>Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане</u> .....	<u>46</u>
7.	<i>ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА</i> .....	<i>47</i>
8.	<i>РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА</i> .....	<i>48</i>
<u>8.1</u>	<u>Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента/лицето предлагащо ценните книжа</u> .....	<u>48</u>
9.	<i>РАЗВОДНЯВАНЕ</i> .....	<i>50</i>
10.	<i>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</i> .....	<i>51</i>
<u>10.1</u>	<u>Информация за използваните консултанти</u> .....	<u>51</u>
<u>10.2</u>	<u>Индикация за използвана одитирана информация</u> .....	<u>51</u>
<u>10.3</u>	<u>Индикация за използвана информация от външни експерти</u> .....	<u>51</u>
<u>10.4</u>	<u>Индикация за използвана информация от трети лица</u> .....	<u>51</u>

Проспектът за публично предлагане на акциите на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ се състои от три документа: Регистрационен документ, потвърден с решение No. .... – Е от ..... г., този Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме на проспекта. Инвеститорите могат да получат Проспекта на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 17:00ч. в:

- офиса на емитента: адрес: град София, бул. „България” № 132, вх. А; телефон: 0700 166 22 факс: (+359 2) 854 85 90; лице за контакт: Павел Хаджийски.
- офиса на ИП „Статус Инвест” АД: адрес: град София, бул. „Цариградско шосе” № 9; телефон: (+359 2) 946 17 40; факс: (+359 2) 15 73; лице за контакт: Мария Сивкова.
- В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката-депозитар: “Юробанк И Еф Джи” АД, гр. София, участваща в първичното публично предлагане. Същите могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на акциите на Дружеството за борсова търговия.

**„Флоримонт пропъртис” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите от Дружеството акции е свързано с определени рискове, подробно разгледани ш т. 3 от този Документ. Рисковете, специфични за дейността на Дружеството, са разгледани подробно в Регистрационния документ на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ.**

## 1. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ

„Флоримонт пропъртис“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 30 октомври 2007 г. и е вписано в Търговския регистър на Софийски градски съд № 1 от 23.11.2007 г. по ф.д. 128206/2007 г. Дружеството има идентификационен код по БУЛСТАТ 175411237. Дружеството е пререгистрирано в търговски регистър към агенция по вписванията с номер 20080328095849.

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Дружеството, „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ се състои от три физически лица. Член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа изисква не по-малко от една трета от членовете на съвета на директорите на Дружеството да бъдат независими.

### 1.1 Съветът на директорите:

<b>Андон Николаев Атанасов</b>	Изпълнителен директор
<b>Владислав Людмилов Георгиев</b>	Независим член
<b>Стамат Паскалев Дойчев</b>	Председател на съвета на директорите

### 1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти

#### Банка депозитар

Наименование:	“Юробанк И Еф Джи” АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. “Околовръстен път” № 260

#### Инвестиционен посредник

Наименование:	ИП „Статус Инвест“ АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 9

### 1.3 Данни за одитора

Име:	Иван Георгиев Митев, диплома № 300/2001, издадена от ИДЕС;
Адрес:	гр. София, ул. „Любен Каравелов“ № 82

## 2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Отговорни за изготвянето на този документ в цялост са членовете на Съвета на директорите на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ: Стамат Паскалев Дойчев - Председател на Съвета на директорите, Андон Николаев Атанасов – Изпълнителен директор и Владислав Людмилов Георгиев – независим член на Съвета на директорите. Членовете на съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта

Павел Сребринов Хаджийски – директор за връзки с инвеститорите на Дружеството отговаря солидарно с посочените лица за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ съдържащи се в следните негови части:

- раздел „Данни за дружеството емитент“;
- раздел „Отговорни лица за изготвянето на документа за предлаганите ценни книжа“;
- раздел „Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)“
- раздел „Законодателство, по което са създадени ценните книжа“.
- раздел „Форма на ценните книжа. Лице отговарящо за книгата на акционерите“
- раздел „Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права“.
- раздел „Решенията, разрешения и одобрения свързани с публичното предлагане“
- раздел „Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите“
- раздел „Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите“
- раздел „Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на емитента, отправени през последната или текущата финансова година“
- раздел „Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на емитента и страната където се иска допускане до търговия“;
- раздел „Информация за данъците, удържани при източника върху дохода от ценните книжа“;
- раздел „Информация за отговорността на емитента за удържането на данъци при източника.“
- раздел „Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането“;
- раздел „План за пласиране и разпределение“;
- раздел „Ценообразуване“;
- раздел „Пласиране и поемане“;
- раздел „Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари“;
- раздел „Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани“;

- раздел „Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар“;
- раздел „Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането“;
- раздел „Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане“;
- раздел „Продавачи държатели на ценни книжа“;

раздел „Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента/лицето предлагащо ценните книжа“;

- раздел „Разводняване“;
- раздел „Допълнителна информация“;

раздел „Информация за използваните консултанти“;

раздел „Индикация за използвана одитирана информация“;

раздел „Индикация за използвана информация от външни експерти“;

- раздел „Индикация за използвана информация от трети лица“.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството – Счетоводна къща „Камен Каменов, ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Яворов, бл. 23, вх В, ет. 2, ап. 28, отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор Иван Георгиев Митев – член на Института на дипломираните експерт счетоводители, притежаващ диплом рег. № 300/2001, адрес: гр. София, ул. „Любен Каравелов“ No. 82 отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

С полагаането на подписите си на този документ, членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ: Стамат Паскалев Дойчев - Председател на Съвета на директорите, Андон Николаев Атанасов – Изпълнителен директор и Владислав Людмилов Георгиев – независим член на Съвета на директорите, декларират, че са положили необходимата грижа за съответствието на проспекта на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ със закона и са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в него, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Павел Сребринов Хаджийски – директор за връзки с инвеститорите на дружеството декларира, че е положил необходимата грижа за съответствието на частта от документа за ценните книжа на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, посочена по-горе в този документ, със закона и е положил всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в него, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.



### 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

*Инвестирането в издадените от „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ акции е свързано с определени рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходоносност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ относно рисковете, свързани с Дружеството и неговата дейност, както и с целия Проспект за публично предлагане, преди да вземат решение за придобиване на емитираните от Дружеството акции.*

**Ценови риск.** Пазарната стойност на акциите на Дружеството, включително тези, предмет на предлагане с настоящия Проспект, след регистрацията им на неофициален пазар на БФБ се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация, така и от външни за Дружеството фактори, оказващи влияние върху капиталовите пазари в страната като:

- общата икономическа ситуация;
- лихвените равнища;
- доходност от алтернативни инвестиции;
- общо ниво на ликвидност;
- атрактивността на акциите на дружества, инвестиращи в недвижими имоти;
- правни възможности за защита на интересите на инвеститорите;
- регулаторни ограничения към институционални и чуждестранни инвеститори;
- данъчен режим и др.

Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това, ние не можем да гарантираме постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Независимо от резултатите на Дружеството, пазарната цена на акциите може да варира значително, като на моменти може да бъде по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

**Риск от волатилност.** След приемането на емитираните от Дружеството акции за търговия на регулиран пазар, Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции като този в България често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

**Ликвиден риск.** Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време. Ниската ликвидност може да доведе до потискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сринове на пазара или реализирането на капиталови печалби в желаните от инвеститорите моменти. Нивото на

ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

**Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите).** Съгласно Устава на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ Дружеството може да увеличава капитала си чрез конвертиране на облигации в акции, чрез издаване на емисии варанти и чрез издаване на нови акции, вкл. привилегировани. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и упражняването на варанти може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери и/или притежатели на варанти стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност ще се вземат предвид по-голям брой акции - досега издадените, заедно с придобитите чрез конвертиране на облигации и чрез упражняване на варанти). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

**Инфлационен риск.** Съществува вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, вследствие на което ще се намали покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище и очакванията са инфлацията да остане такава и през следващите години.

**Валутен риск.** Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуално обезценяване на лева в такава ситуация би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която парите в обръщение са равни на валутните резерви в БНБ и българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценяване на еврото.

**Липса на гаранция за изплащане на дивидент.** Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90% от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Трябва да се има предвид обаче, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

**Риск от недостатъчно средства за изплащане на дивидент.** Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят

минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент между акционерите. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане на дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителния орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценя възможността за ползване на паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в поземлени имоти и/или строителни дейности и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Друга възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме, могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Условието за погасяване на главници и тези свързани с предсрочното освобождаване на обезпечения по заема могат да доведат до ситуация, в която на Дружеството да се наложи да използва част от печалбата за разпределяне за погасяване на свои задължения към банки. Управителния орган се стреми да договаря такива условия по кредитите, които да не водят до подобни ситуации. Тук следва да се отбележи, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

***Рискове, свързани с Дружеството и с отрасъла, в който оперира Дружеството.***

Инвестиционната дейност на Дружеството е концентрирана изключително и само в сектора на недвижимите имоти. Поради това, стойността на акциите на Дружеството може да бъде повлияна от следните рискове:

- Рискове от неблагоприятна промяна в общите икономически условия и забавяне на икономическия растеж;
- Рискове, свързани със състоянието на пазара на недвижими имоти - повишена конкуренция, неблагоприятни промени на ценовите равнища, регулаторни ограничения и др.;
- Рискове, свързани с управлението на недвижимите имоти;
- Общи рискове, свързани с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;
- Рискове, при забава при продажба на изградените имоти или реализиране на инвестиционни проекти;
- Зависимост от ключови служители, обслужващи дружества и конфликт на интереси;
- Рискове при използване на дългово финансиране.

Специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството и инвестициите в недвижими имоти, както и методите за тяхното управление са подробно описани в Регистрационния документ на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, раздел ***Рискови фактори***.

## 4. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 4.1 Декларация за оборотния капитал

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ счита, че оборотния капитал на Дружеството не е достатъчен за настоящите му нужди (за текущата финансова година). Дружеството предвижда да осигури капитал посредством настоящото увеличение на капитала, последващи такива и дългово финансиране в зависимост от спецификата на конкретните проекти.

### 4.2 Капитализация и задлъжнялост

Представените по-долу избрани финансови данни за капитализацията и задлъжнялостта на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ са въз основа на годишен финансов отчет към 31.12.2011 г. и тримесечен отчет към 30.09.2012 г.

Капитализация и задлъжнялост (хил.лв.)	30.09.2012 г.	31.12.2011 г.
<b>Капитализация</b>		
<b>Собствен капитал</b>	788	567
Основен акционерен капитал	750	750
Премиен резерв	74	74
Натрупани печалби/(загуби)	-257	-555
Текуща печалба/(загуба)	221	298
<b>Задлъжнялост</b>		
<b>Нетекучи задължения</b>		<b>0</b>
Задължения към фин. предприятия		0
Други дългосрочни задължения - наеми		0
<b>Текущи задължения, в т.ч.</b>	3596	3719
Задължения към фин. предприятия	1148	1851
Задължения към свързани предприятия	1852	1073
Търговски задължения	480	736
Задължения за данъци	15	6
Задължения към персонала	97	46
Задължения към соц. осигуряване	4	7
Други текущи задължения	0	0

Капитализацията на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2011 г. е в размер на 567 хил. лв. и е съставена от 750 хил. лв. основен акционерен капитал, 74 хил. лв. премиен резерв, -555 хил. лв. натрупани загуби и 298 хил. лв. текуща печалба.

Съгласно разсрочването на договора за банков кредит с „Райфайзенбанк /България“ ЕАД с Анекс 2 от 20.07.2012 г., дългосрочната задължнялост на Дружеството към 18.10.2012 г. е в размер на 542 хил.евро, в срок до 10.06.2015 г.

Краткосрочната задължнялост на Дружеството формира останалата част от общата задължнялост, като тя се формира основно от задължения към финансови предприятия в частта им за 2012 г. в размер на 108 хил.евро, свързани предприятия и търговски задължения. Краткосрочната задължнялост на Дружеството е, в частта ѝ, формирана от банков кредит от „Райфайзенбанк България“ ЕАД, е обезпечена с учредена ипотека на недвижим имот в гр.Плевен. Дружеството няма условна или косвена задължнялост.

Капитализацията на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2012 г. е в размер на 788 хил.лева и е съставена от 750 хил.лв. акционерен основен капитал, 74 хил.лв. премиен резерв, -257 хил.лв. натрупани загуби и 221 хил.лева текуща печалба.

Коефициентът капитализация/обща задължнялост на Дружеството към 31.12.2011 г. е в размер на 0.15.

Коефициентът на капитализация/обща задължнялост на Дружеството към 30.09.2012 г. е в размер на 0.22.

#### **4.3 Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането**

Към момента на изготвяне на този документ, Андон Николаев Атанасов – изпълнителен директор, притежава 13 000 броя акции от капитала на емитента, представляващи 1.73 % от общия брой акции. Стамата Паскалев Дойчев, чрез сина си Паскал Стаматов Дойчев, притежава непряко 637 000 броя акции от капитала на емитента, представляващи 84,93 % от капитала. Инвестиционният посредник не притежава акции от „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане на акциите за които е изготвен този документ. Възнаграждението на инвестиционния посредник не зависи от успеха на публичното предлагане.

#### **4.4 Обосновка на предлагането и използване на постъпленията**

Чрез настоящото увеличаване на капитала, Дружеството цели да набере допълнителен финансов ресурс, за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти и обслужване на задължения към трети лица. Приоритетно постъпленията от настоящата емисия ще бъдат използвани за покриване на задължения към финансови предприятия.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване и без приходите от продажба на правата) е в размер на 446 168 лв.

Тъй като очакваните постъпления от тази емисия ценни книжа няма да бъде достатъчна за да бъдат покрити изцяло задълженията към финансови предприятия на Дружеството, вбъдеще емитентът възнамерява да предприеме последващи увеличавания на капитала. За да бъдат покрити изцяло задълженията на дружеството към финансови институции, мениджмънта на дружеството ще преследва увеличаване на капитал с емисия не по-малка от 1 000 000 /един милион/ лева.

#### **4.5. Информация за общите събрания**

На 30.06.2011 г. бе проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на емитента, на което, наред с редовите решения, беше избран одитен комитет на дружеството и бяха прокарани промени в устава му, след провизводство пред КФН, за получаване на разрешение за изменение на устава, по чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

На 05.08.2011 г. бе проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което съветът на директорите бе овластен да сключи сделки, по силата на които дружеството да бъде приобретател и отчуждител на недвижими имоти (съдържанието на протокола от общото събрание е публикуван на електронната платформа на КФН – E-register). Поради необходимостта от погасяване на задължения към финансови институции, следките не са реализирани. Съветът на директорите ще предприеме действия за последващо овластяване за тяхното сключване, при което ще се изготвят нови и актуални пазарни оценки, ако вбъдеще сметне, че дружеството все още има стопанска изгода от тях.

На 16.07.2012 г. бе проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на емитента, на което, бе одобрен годишния финансов отчет на дружеството и доклада за дейността на емитента през 2011 г., както и бяха притеи промени в дружествения устав. (съдържанието на протокола от общото събрание е публикуван на електронната платформа на КФН – E-register).

## ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ / ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

### 4.5 Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код);

Вид и клас предлагани ценни книжа:	обикновени безналични поименни акции с право на глас. Предлаганите акции са от същия клас и предоставят същите права както акциите, записани на учредителното събрание на Дружеството и при последващи увеличавания на капитала. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) български лев.
Брой предлагани акции:	450 000 (четиристотин и петдесет хиляди) обикновени акции
ISIN код:	Международния номер за идентификация на ценните книжа е BG1100144077.
Валута на емисията:	български лева (BGN)

### 4.6 Законодателство, по което са създадени ценните книжа.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане, издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ се урежда и регулира от българското законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат в следните нормативни актове:

Търговски закон (ДВ, бр. 48 от -18.06.1991 г., последно изменение ДВ, бр.18 от 29.04.2011 г.)

Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ДВ, бр. 46 от 2003 г., последно изменение 04.10.2011 г.);

Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 1999 г., последно изменение от 13.03.2012 г.);

Закон за пазарите на финансови инструменти (ДВ, бр. 43 от 08.06.2010 г., последно изменен на 18.05.2012 г.)

Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр. 90 от 2003 г., последно изменение ДВ, бр. 82 от 2007 г.);

Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (ДВ, бр. 67 от 2007 г., доп. Бр 39 от 26.05.2009);

Закон за корпоративното подоходно облагане (ДВ, бр. 105 от 2006г., в сила от 01.01.2007 г., изм. на 29.05.2012 г.);



Закон за данъците върху доходите на физическите лица (ДВ, бр. 95 от 2006г., в сила от 01.01.2007, последно изменение 29.05.2012 г)

Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 1999г., последно изменение 06.12.2011 г.).

#### **4.7 Форма на ценните книжа. Лице отговарящо за книгата на акционерите**

Акциите от тази емисия на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ са безналични и книгата на акционерите на дружеството се води от „Централен депозитар“ АД, гр. София, ул. „Три уши“ № 4, ет. 4, тел. (+359 2) 939 1995 и (+359 2) 4001 255. Безналичните акции се смятат за издадени от момента на регистрацията им в Централен депозитар.

#### **4.8 Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.**

##### **Право на дивидент:**

Притежателите на обикновени акции имат право да участват при разпределянето на печалбата на Дружеството съразмерно на участието си в капитала. Дружеството е задължено да разпределя под формата на паричен дивидент не по-малко от 90% от печалбата си за всяка финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Дружеството няма задължение по чл. 246, ал. 2, т.1 от ТЗ да отделя всяка година 1/10 от печалбата си за фонд Резервен.

Решението за разпределяне на дивидент се взема от редовното годишно общо събрание на акционерите, което следва да се проведе до края на първото полугодие на всяка календарна година. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ на 14-ия ден след провеждане на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е задължено да изплати дивидентите в срок от 12 месеца от края на съответната финансова година. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават за Дружеството.

##### **Право на глас:**

Всеки притежател на обикновени акции има право на глас в Общото събрание на Дружеството.



Всяка една акция дава право на един глас на своя притежател.

Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в Регистрите на Централен депозитар като акционери на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ 14 дни преди датата на провеждане на съответното общо събрание. Лицата, придобили акции след тази дата, не могат да гласуват с притежаваните от тях акции на въпросното общо събрание, а правото на глас по тези акции може да се упражнява от предишния им притежател, вписан като акционер в регистрите на Централния депозитар към посочената в предходното изречение дата.

Правото на глас се упражнява лично (юридическите лица – чрез лицето, представляващо дружеството съгласно устройствените му актове) или чрез пълномощник с писмено, изрично, нотариално заверено пълномощно, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер, което трябва да отговаря на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

Лицата, посочени в предоставения от Централния депозитар списък на акционерите, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, се допускат до участие в Общото събрание и могат да упражнят правото си на глас след надлежна легитимация. Физическите лица, включително чуждите граждани, се легитимират с валиден документ за самоличност. Законните представители на юридическите лица се легитимират с удостоверение за актуално състояние, от което е видно, че притежават представителна власт, и документ за самоличност. Пълномощниците освен горните документи следва да представят и надлежно издадено пълномощно. Документите, издадени на чужд език, с изключение на документите за самоличност, следва да бъдат преведени на български език от заклет преводач.

#### Право на ликвидационен дял:

Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено, само доколкото при ликвидация на Дружеството след

удовлетворяване на кредиторите е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на останалото имущество. В случай на ликвидация на Дружеството, притежателите на акции имат право да получат, след пълното удовлетворяване на кредиторите дял от имуществото на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ, съответстващ на дела на номиналната стойност на акциите им в капитала на Дружеството.

#### Право на информация:

Всеки акционер, независимо от броя и стойността на притежаваните от него акции има право на информация, включително предварително да се запознае с писмените материали, свързани с дневния ред на предстоящо общо събрание на акционерите, на което съответният акционер има право да участва, както и безплатно да ги получи; да задава на общото събрание въпроси на членовете на съвета на директорите и прокуриста на дружеството, независимо дали са свързани с дневния ред, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация; да се запознае с устройствените актове на Дружеството, с протоколите от проведените общи събрания и приложенията към тях, с годишните и тримесечните финансови отчети, както и с друга публична информация.

#### Права при увеличаване на капитала:

В случай на увеличаване капитала на Дружеството с обикновени акции всеки акционер има право да придобие нови акции, съответстващи на неговия дял в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде дерогирано, нито с Устава, нито по решение на органите на Дружеството (последното не се прилага при първоначалното задължително увеличаване на капитала)

Предимственото право при увеличаване на капитала може да се упражни от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ на 14-ия ден след вземането на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато това става по решение на Съвета на директорите – на 7-ия ден след датата на

**Други права:**

обнародване на съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Всеки акционер на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ има право да избира и да бъде избран в управителния орган на Дружеството, както и да номинира членове на Съвета на директорите.

Всеки акционер има право да обжалва пред съответния окръжен съд решенията на Общото събрание, когато същите противоречат на разпоредбите на закона или на устава на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ.

**Малцинствени права:**

Акционер или акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат от окръжния съд свикване на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;

Акционер или акционери, притежаващи заедно или поотделно не по-малко от 5 на сто от капитала на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ могат да искат включването на въпроси в дневния ред и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, могат да търсят по исков ред пред окръжния съд по седалището на емитента обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на

контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

#### Ограничаване на правата:

Уставът на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не предвижда основания или условия за ограничаването на правата на предлаганите обикновени акции. Въпреки това, българското законодателство и Уставът на Дружеството позволяват издаването на привилегирвани акции с право на гарантиран дивидент. В случай, че генерираната от Дружеството печалба не е достатъчна за покриване на задължително разпределяния дивидент по привилегированите акции, притежателите на обикновени акции няма да могат да участват в разпределянето на печалбата на Дружеството.

Извън посочената хипотеза, правата на притежателите на предлаганите акции не могат да бъдат ограничавани от права, предоставени на други ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг частноправен документ.

#### Условия за обратно изкупуване:

Акциите, предмет на тази емисия не се издават с привилегия за обратно изкупуване, нито е предвидено издаването на акции с такава привилегия, съгласно Устава на Дружеството. Обратното изкупуване на акции е възможно при условията на Търговския закон при спазване на изискването по чл. 111, ал. 5 ЗППЦК и ограничението по чл. 22, ал. 4 ЗДСИЦ.

#### Условия за конвертиране:

Ценните книжа, предмет на тази емисия, не подлежат на конвертиране в друг вид ценни книжа.

### **4.9 Решенията, разрешения и одобрения свързани с публичното предлагане.**

Акциите от увеличаването на капитала на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ се предлагат въз основа на решение от заседание на съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“

АДСИЦ, проведено на 15.06.2012 г. и коригирано с решение от 31.08.2012 г. коригирано с решение 20.09.2012 г.

С Решение № \_\_\_\_\_-ДСИЦ от \_\_\_\_\_ г. КФН потвърждава Проспекта за първично публично предлагане на акциите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, включително този Документ за предлаганите ценни книжа.

Очаквана дата на емисията ценните книжа

Вземане на решение от Съвета на директорите на дружеството за увеличаване на капитала	11.06.2012 г.
Внасяне на проспекта за потвърждаване от Комисия за финансов надзор	На 15.06.2012 г.
Потвърждаване на проспекта от Комисия за финансов надзор	На или около 30.03.2013 г.
Очаквана дата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник“, публикуването му в централен ежедневник „Пари“ и публикуване на проспекта:	на или около 15.04.2013 г.
Очаквана начална дата за прехвърляне на права и за записване на акции:	на или около 15.05.2013 г.
Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:	на или около 30.05.2013 г.
Очаквана крайна дата за записване на акции и за заплащане на записаните акции:	на или около 17.06.2013 г.
Очаквана дата на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър:	на или около 21.06.2013 г.
Очаквана дата на регистриране на емисията акции от увеличението на капитала и на записаните от инвеститорите акции от увеличението по техни сметки в „Централен депозитар“ АД:	на или около 08.07.2013 г.
Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на „Българска фондова борса – София“ АД:	на или около 08.08.2013 г.

*Посочените по-горе дати са определени въз основа на допускането, че процедурите в съответните институции ще протекат и приключат в рамките на нормативно определените срокове и в съответствие с установената от тях практика. Промени в съответните дати могат да настъпят в резултат на промяна в началната дата на предлагането, датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане, както и в зависимост от датите на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, регистрацията в „Централен депозитар“ АД, вписването на*

емисията във водения от КФН регистър и допускането на акциите за търговия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 127, ал. 1 ЗППЦК акциите от настоящата емисия се считат за издадени от регистрацията им в „Централен депозитар“ АД, която съгласно очаквания график на предлагането ще се осъществи на или около 28.05.2013 г., като за определяне на точната дата следва да се имат предвид и направените по-горе допускания.

#### **4.10 Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите.**

Издадените от „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ акции до момента, включително и тези предмет на това публично предлагане се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби, посочени по-долу в този документ.

След регистрация на емисията акции, предмет на този Проспект в „Централен депозитар“ АД и вписване на емисията във водения от КФН регистър всички издадени от дружеството акции ще бъдат регистрирани за търговия на неофициален пазар на „Българска фондова борса – София“ АД. Прехвърлянето на безналичните акции се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в Централния депозитар.

##### **Борсова търговия:**

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството може да се извършва на „БФБ-София“ АД чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции, инвеститорите следва да подадат поръчки “купува” или “продава” на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционния посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД. След осъществяване на сетълмента (изпълнението на сключената сделка) акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Съгласно чл. 35, ал.1 от НИДИП, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:

1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата, на които са издадени финансовите инструменти – предмет на нареждането, се търгуват на регулиран пазар;
2. финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба или за замяна, са

блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен заповор;

3. сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 НИДИП, или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента. Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната по-горе по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите

инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПЗФИ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел или други действащи нормативни актове.

#### Извънборсова търговия:

Съобразно разпоредбите на ЗППЦК и на Закона за пазарите на финансови инструменти, няма изискване търговията с ценни книжа, включително предлаганите акции – предмет на настоящото публично предлагане, да се извършва единствено на регулиран пазар на ценни книжа, организиран от дружество, лицензирано от Комисията за финансов надзор.

#### Регистрационни сделки:

Чрез лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, в Централен депозитар могат да бъдат регистрирани сделки с акции на Дружеството, сключени пряко между страните, както и прехвърляне на акции при дарение и наследяване. Инвестиционният посредник извършва действията по регистрацията в Централния депозитар и за осъществяване на сетълмента, на посочените сделки, като оповестява информация за сключените пряко между страните сделки, за които той осъществява регистрацията.

#### **4.11 Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите.**

Към момента на изготвяне на този документ към „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане, принудително изкупуване или публична продажба.

#### **4.12 Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на емитента, отправени през последната или текущата финансова година.**

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е вписано в търговския регистър на 23.11.2007 г.



На 17.02.2009 г. е приета сделка с акции от капитала на емитента, по силата на която Паскал Стаматов Дойчев купува 525 500 (петстотин двадесет и пет хиляди и петстотин) акции от капитала на дружеството от „Билд Инвест - АМ“ АД, с която сделка участието му в капитала достига 98 %; В последствие, след двукратно увеличаване на капитала и разводняване на участието му, процентното пряко участие на мажоритарния акционер достига 84.93 %. Доколкото е известно на съставителите на този проспект, няма отправено предложение към един или повече от акционерите на Дружеството за придобиване на притежаваните от тях акции.

#### **4.13 Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на емитента и страната където се иска допускане до търговия.**

*По-долу е изложена информация за общия режим на данъчното облагане на доходи, свързани с предлаганите от Дружеството акции. Представени са основните аспекти и елементи на облагането на подобни доходи. Изложението не представлява правно становище или съвет за данъчните задължения, които могат да възникнат за отделните акционери. Няма гаранция, че данъчното третиране, както е описано по-долу, ще се запази същото. Както основанието, така и размера на задълженията на отделни субекти могат да варират в зависимост от редица фактори, които не могат да бъдат предвидени или обсъдени в този Проспект*

Доходът от акции на Дружеството може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди или ликвидационни дялове. Общият режим на данъчно облагане на доходите от акции, издадени от дружества, регистрирани на територията на България, се регламентира в Закона за данъците върху доходите на физическите лица<sup>1</sup> (ЗДДФЛ) и в Закона за корпоративното подоходно облагане<sup>2</sup> (ЗКПО). Режимът за регистрация на данъчните субекти и прилагане на спогодби за избягване на двойното данъчно облагане е уреден в Данъчно-осигурителния процесуален кодекс<sup>3</sup>.

#### **ДАНЪЧНИ СУБЕКТИ**

Доходите на местните физически и юридически лица, свързани с предлаганите от Дружеството акции, се облагат на общо основание на територията на Република България. Българското данъчно законодателство приема за местни лица, без оглед на тяхното гражданството, всички физически лица, които имат постоянен адрес в България (освен ако центърът на жизнените му интереси не се намира в страната ) или пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период (не се отчита периодът на престой в България единствено с цел обучение или медицинско лечение), или са изпратени в

---

<sup>1</sup> Обнародван „Държавен вестник“ бр. 95/24.11.2006 г., в сила от 01.01.2007 г.

<sup>2</sup> Обнародван „Държавен вестник“ бр. 105/22.12.2006г., в сила от 01.01.2007 г.

<sup>3</sup> Обнародван „Държавен вестник“ бр. 105/29.12.2005 г., последно изменение публикувано в „Държавен вестник“ бр. 105/2006г.

чужбина от българската държава, български държавни органи, организации или предприятия, и членовете на техните семейства, както и лицата, чийто център на жизнени интереси се намира в България (чл. 4 от ЗДДФЛ). Местни лица са и всички юридически лица, които са регистрирани в България (хипотезите на учредяване са посочени в чл. 3 от ЗКПО).

Чуждестранни лица са всички физически и юридически лица и неперсонифицирани дружества (вж. чл. 2, ал. 2 от ЗКПО), които не отговарят на критериите да бъдат признати за местни лица (чл. 5 от ЗДДФЛ и чл. 4 от ЗКПО). Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите им, реализирани във връзка с притежаваните от тях акции на Дружеството под формата на положителни разлики при продажба, разпределяне на печалба и разпределяне на ликвидационни дялове. Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите от притежаваните от тях акции на Дружеството, независимо дали имат място на стопанска дейност на територията на България или са свързани по какъвто и да е друг начин със страната.

#### КАПИТАЛОВА ПЕЧАЛБА

След потвърждаването на този Проспект от КФН предлаганите акции на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ ще бъдат приети за търговия на БФБ. Доходите на местни и чуждестранни физически и юридически лица, реализирани от сделки на регулиран български пазар на ценни книжа с тези акции, не подлежат на облагане с корпоративен/подоходен данък (чл. 196 от ЗКПО и чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ). Съгласно § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, както и съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ сделки (разпоредения), извършени на регулиран български пазар на ценни книжа са сделките: а) сключени на официалния и неофициалния регулиран пазар в страната по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти, без блоковете и други сделки с ценни книжа, които съгласно правилника на регулирания пазар подлежат единствено на регистриране на регулирания пазар; б) сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II, както и сделките при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в страната по реда на Закона за пазарите на финансови инструменти. С оглед цитираните разпоредби доходите от сделки с акции на Дружеството са освободени от данък, когато са извършени на български регулирани пазари на ценни книжа (такива към момента на изготвяне на този Документ по смисъла на ЗПФИ са официалният пазар на Българска фондова борса и неофициалният пазар, организиран от нея). Изключение от това правило е предвидено за сделките с ценни книжа, които се извършват извън борсата (например директни сделки между физически лица) или само се регистрират на борсата (например блокови сделки). Следователно, доходите от сделки, сключени извън регулиран пазар на финансови инструменти са облагаеми с корпоративен/подоходен данък. Съгласно чл. 44 от ЗКПО когато разпоредването с акции и търгуеми права на акции на публични дружества, акции и дялове на колективни инвестиционни схеми се извършва на регулиран български пазар на ценни книжа, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпоредване с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти. По силата на чл.44, ал.2 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат

счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО „разпореждане с финансови инструменти“ за целите на чл. 44 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала; както и сделките сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК. В този смисъл не са облагаеми доходите на юридическите лица от сделки с акции (включително с акции на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ), сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, както и доходите от сделки, сключени при условията и реда на търгово предлагане.

Съгласно чл.13, ал.1, т.3 от ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ, т.е. от сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала; както и сделките, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК. Поради това не са облагаеми доходите на физическите лица от сделки с акции (включително с акции на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ), сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, както и доходите на физическите лица от сделки, сключени при условията и реда на търгово предлагане.

Съгласно чл.37, ал.1, т.12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от източник в България на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друговъзмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи. По силата на чл.37, ал.7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите от източник в България от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, които са освободени от облагане съгласно чл.13 от ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство. В този смисъл не са облагаеми доходите от сделки с акции (включително с акции на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ), сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, както и доходите от сделки, сключени при условията и реда на търгово предлагане, когато са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз или в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство. Когато физическото лице не е установено за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз или в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство, то следва да заплати окончателен данък в размер на 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от лицето, придобило доходите без да има такова задължение за „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ

#### ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

В случаите когато между държавата, чието местно лице е получателят на дохода и България има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет над разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице, подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже пред данъчните служби основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от Глава шестнадесета на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденди е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особенни изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденди по безналични обикновени акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от “Централен депозитар” АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

#### **4.14 Информация за данъците, удържани при източника върху дохода от ценните книжа;**

Член 10 от ЗДСИЦ задължава дружеството да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за всяка финансова година. В съответствие със ЗДСИЦ Уставът на Дружеството предвижда дивидентите да се изплащат в срок в срок от 12 месеца от края на финансовата година, за която се дължи дивидентът.

Съгласно чл. 8, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 12, ал. 4 от ЗКПО доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, от участие в местни юридически лица, каквото е Дружеството, са от източник в страната.

Съгласно чл.38, ал.1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни физически лица от източник в България. Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент, а окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи. Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на

ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството.

Съгласно чл.46, ал.3 от ЗДДФЛ доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни физически лица от източник в България се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който по силата и по реда на чл.46, ал.4 от ЗДДФЛ във връзка с чл.65 от ЗДДФЛ се удържа и внася от Дружеството – платец на доходите по реда на приложимата нормативна уредба.

По силата на чл.27, ал.1, т.1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. В този смисъл доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица – търговци са освободени от облагане с корпоративен данък. Според рапоредбата на чл. 27, ал. 2, т. 1, обаче, горесцитираната разпоредба не се отнася за дружества със специална инвестиционна цел, каквото е емитентът, което обезсилва разпоредбата, цитирана в предходното изречение. От всичко това следва, че приходите от разпределяне на дивидент от АДСИЦ се признават за данъчни цели и се облагат с корпоративен данък.

Съгласно чл.194, ал.1, т.2 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Според чл.194, ал.2 от ЗКПО този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове (т.е. от „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ), като размера на данъка е 5 на сто (чл.200, ал.1 от ЗКПО). Данъкът се удържа и внася от Дружеството по реда на приложимото законодателство.

Облагането на доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на чуждестранни физически лица от източник в България се подчинява на същия режим, както и облагането на доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни физически лица.

Съгласно чл.194, ал.1, т.1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната. По силата на чл.194, ал.3, т.3 от ЗКПО това правило не се прилага, когато дивидентите и ликвидационните дялове са разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалба. С оглед на това, освен ако не е налице някое от горепосочените изключения, доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице се облагат с данък при източника, който е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове (т.е. от „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ), като размера на данъка е 5 на сто (чл.200, ал.1 от ЗКПО). Данъкът се удържа и внася от Дружеството по реда на приложимата нормативна уредба.

#### **4.15 Информация за отговорността на емитента за удържането на данъци при източника.**

Данъкът, удържан при източника, се удържа от Дружеството в момента на изплащането на дивидента и се внася в бюджета, от името на съответния акционер в тримесечен срок от



началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди - в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чл. 65, ал. 9 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 1 от ЗКПО). За всички останали случаи данъкът се внася в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди (чл. 65, ал. 2 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 2 от ЗКПО).

Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода. В случай на неизпълнение на това задължение, Дружеството и получателят на дохода отговарят солидарно за плащането на данъка.

## ПРАВЕН РЕЖИМ НА ВНОСА И ИЗНОСА НА КАПИТАЛИ

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, на презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута в наличност се регламентира с Валутния закон от 1999 г. (ДВ, бр. 83 от 1999г., последно изменение ДВ, бр. 96 от 06.12.2011 г.) и подзаконовите нормативни актове към него.

Според последните промени във Валутния закон, митническите органи водят регистри за търговските кредити по износа и вноса и за финансовия лизинг между местни и чуждестранни лица, както и за пренесените през границата на страната парични средства, благородни метали и скъпоценни камъни и изделия със и от тях. В случай на търговски кредити по износа и вноса или на финансов лизинг между местни и чуждестранни лица пред митническите органи се подава декларация по образец, утвърден от министъра на финансите. При пренасяне на парични средства, благородни метали и скъпоценни камъни и изделия със или от тях през границата на страната, лицата представят на митническите органи декларация по образец, утвърден от министъра на финансите. Декларациите се съхраняват за срок от 5 години независимо от използвания носител. Срокът започва да тече от началото на годината, следваща годината, в която е приета съответната декларация.

Според сегашната уредба, Доставчиците на платежни услуги извършват презгранични преводи и плащания след посочване на основанието за превода пред тях. Лице, което извършва презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представя на доставчиците на платежни услуги сведения и документи, определени в съвместна наредба на БНБ и министъра на финансите. Физическите лица могат да пренасят през границата на страната неограничено количество парични средства. Пренасянето на парични средства чрез пощенски пратки е забранено с изключение на пратки с обявена стойност.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи. При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите. При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или

повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства. В случаите на основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства. Митническите органи служебно въвеждат информацията в регистър.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи. При пренасянето на парични средства за или от държава - членка на Европейския съюз, се прилага и и описаното по отношение на режима засягащ чужда страна.

## 5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

### 5.1 Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането

#### 5.1.1 *Условия, на които се подчинява предлагането*

Акциите от увеличаването на капитала на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ се предлагат въз основа на решение на съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ от 11.06.2012 г. и коригирано с решение от 31.08.2012 г., коригирано с решение 20.09.2012 г. Увеличаването на капитала ще се счита за успешно ако бъдат записани най-малко 1 /един/ брой от новите акции. На този етап не може да си направи преценка дали Дружеството ще пристъпи към възможност за намляване или увеличаване на броя на предлаганите акции. Всичките предлагани акции се предоставят на инвеститорите за записване, като след приключването на публичното предлагане, вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър и регистрация на новата емисия в „Централен депозитар“ АД и регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, всички издадени от дружеството акции, включително тези от новата емисия, ще бъдат предложени за търговия на БФБ.

#### 5.1.2 *Общата сума на емисията, разграничение между ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка*

Общ брой предлагани акции:	450 000 (четирисотин и петдесет хиляди) обикновени поименни безналични акции с право на глас.
Номинална стойност:	1 (един) лев
Емисионна стойност:	1 (един) лев

Издаване на права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК

Съгласно изискванията на ЗППЦК при увеличаването на капитала на Дружеството се издават „права“, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата са самостоятелни ценни книги, даващи право на своите притежатели да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството по тяхната емисионна стойност, като срещу всяко едно право може да бъде записана 0.6 акция. Съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК във връзка с чл.112б, ал.2 от ЗППЦК права за участие в увеличението на капитала на Дружеството ще бъдат издадени на лицата, придобили акции от капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ най-късно 7 дни след датата на обнародване на



съобщението по чл.92а, ал.1 от ЗППЦК. На следващия работен ден ЦД открива сметки за права на лицата по предходното изречение. Правата имат самостоятелна стойност и се погасяват с упражняването на правото да се запишат акции или с изтичане на срока за записване на акциите (*виж по-долу*).

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права (в срока за тяхното прехвърляне – вж. по-долу). Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който съответства на броя на притежаваните от него права, като се вземе предвид отношението по 5.2.1.

*5.1.3 Срок на публичното предлагане, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане.*

Начало на публичното предлагане:

Датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК се смята за начало на публичното предлагане. Началната дата за прехвърляне на права да бъде денят, следващ изтичането на седем дневен срок, който започва да тече от датата на публикуването на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Крайният срок за прехвърляне на права е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни след началната дата за прехвърляне на правата.

Краен срок на публичното предлагане:

Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

Прехвърляне на правата

Начален срок за търговия с права

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане, който започва да тече от датата на публикуването на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

**Краен срок за прехвърляне на права:**

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четернадесет) дни от началото на продажбата на правата, така както е определено по-горе. Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди изтичането на срока по предходното изречение.

На петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник „Статус Инвест“ АД на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

**Прехвърляне на права:**

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на неофициалния пазар на БФБ (чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК). Правата се предлагат за продажба на БФБ, чрез лицензиран инвестиционен посредник. Права за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството могат да бъдат предлагани за продажба както от лицата, придобили права в качеството си на акционери на Емитента при изтичането на срока по чл.112б, ал.2 от ЗППЦК (лицата, придобили акции от капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ най-късно 7 дни от: датата на публикуването на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК така и от лица, които последващо са закупили права, чрез подаване на нареждане за продажба до съответен инвестиционен посредник - член на БФБ, с който имат сключен договор. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способности се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Сумите, получени от продажбата на права, постъпват по специална сметка, открита от Централния депозитар и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър.

### **Срок за записване на акции**

Начална дата за записване на акции:

Предлаганите акции могат да бъдат записвани от началната дата за търговията с права – вж. по-горе.

Краен срок за записване на акции:

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

Удължаване срока на подписката:

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не може да посочи на този етап дали възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Притежателите на права следва да знаят, че не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката – вж. по-горе.

### **Записване на акции**

Лицата, притежаващи права в качеството си на акционери на Емитента, при изтичането на срока по чл.112б, ал.2 от ЗППЦК (лицата, придобили акции от капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл.92а, ал.1 от ЗППЦК), както и лицата, придобили права в срока за прехвърляне на правата, могат да запишат нови акции от увеличението на капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ срещу притежаваните от тях права до изтичане на срока за това.

Лицата, придобили права от организирания явен аукцион по чл.112б, ал.7 от ЗППЦК за продажба на права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата, могат да запишат акции от увеличението на капитала на Емитента срещу притежаваните от тях права до изтичане на крайния срок за записване на акции.

**Заявки за записване:**

Записването на акции се извършва чрез подаване на заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник “Статус Инвест” АД, който обслужва увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на Централния депозитар, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на Централния депозитар.

В началото на всеки работен ден по време на подиската Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените (чрез записване на акции) до края на предходния работен ден права.

При подаване на заявка за записване на акции срещу права до ИП “Статус Инвест” АД от негов клиент, ИП “Статус Инвест” АД подава нареждане от името на клиента и нареждане от името на Дружеството до Централния депозитар съгласно процедурите на Централния депозитар. При подаване на заявка до друг инвестиционен посредник от негов клиент за записване на акции срещу права, инвестиционният посредник незабавно подава нареждане от името на клиента до Централния депозитар за записване на акции съгласно процедурите на Централния депозитар и уведомява за постъпилата заявка ИП “Статус Инвест” АД. При получаване на уведомлението по предходното изречение ИП “Статус Инвест” АД незабавно подава насрещно нареждане от името на Дружеството до Централния депозитар съгласно процедурите на Централния депозитар.

Заявките за записване на акции се подават до ИП “Статус Инвест” АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа.

**Съдържание на заявките:**

Заявката за записване на акции има минимално нормативно определено съдържание, което включва: имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - трите имена,

ЕГН, местожителство и адрес, съответно наименование, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни; емитент, ISIN код на емисията, брой на упражняваните права и брой на записваните акции, за които се отнася заявката; дата, час и място на подаване на заявката; подпис на лицето, което подава заявката.

**Документи, прилагани към заявките:**

Към заявката за записване на акции се прилагат:

- а) за български юридически лица - оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на писмената заявка; както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него;
- б) за чуждестранни юридически лица - копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверяващ документ) на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и държава на регистрация, адрес на юридическото лице, имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него;
- в) за български физически лица - заверено от тях копие от документа им за самоличност;
- г) за чуждестранни физически лица – заверено от тях копие на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име, номер на документа, дата на издаване (ако има такава), националност; адрес (ако има такъв в документа);
- д) в случай на подаване на заявката чрез пълномощник към заявката се прилага и заверено от него копие на документа му за самоличност както и оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно. Представяните документи и копия от документи на чужд език, без документите за самоличност, следва да бъдат съпроводени с превод на български език от заклет преводач, а копието от регистрационния акт за чуждестранно юридическо лице и пълномощното

**Подаване на заявките:**

на чужд език – с легализиран превод на български език.

Лицата, желаещи да запишат акции, подават заявки лично (чрез законните си представители) или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно. Лицата, подаващи заявките, прилагат към заявките и документите, посочени в предходната точка. Заявки могат да бъдат подавани и по реда посочен в т. 4.10 от този документ.

Законният представител на юридическо лице (българско и чуждестранно) се легитимира чрез документ за самоличност и удостоверение за актуална търговска регистрация, съответно регистрационен документ - за чуждестранно юридическо лице, отговарящ на изискванията на предходната точка.

Българските физически лица се легитимират чрез документ за самоличност, а чуждестранните физически лица - с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България.

Когато заявката се подава чрез пълномощник, той се легитимира с документ за самоличност и с нотариално заверено изрично пълномощно.

Легитимацията може да бъде извършвана и по реда посочен в т. 4.10 от този документ.

**Условия за действителност:**

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

**5.1.4 *Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено.***

Комисията за финансов надзор има правомощие съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 и т. 6 от ЗППЦК да спре публично предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или да забрани публичното предлагане в същите случаи.

В периода между издаване на потвърдението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар Дружеството на основание чл. 85, ал.2 от ЗППЦК е длъжно най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготвят допълнение към проспекта и да го представят в КФН. В случай, че КФН установи, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, може да откаже да одобри допълнението към проспекта и на основание чл. 212 от ЗППЦК да спре окончателно публичното предлагане.

Съгласно чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти, пазарният оператор („БФБ – София“ АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН. Чл. 118 от ЗПФИ урежда правомощията на КФН при които има право да спре или да отстрани от търговията определени финансови инструменти.

#### *5.1.5 Информация за възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените суми.*

В случай, че бъдат записани по-малко от предложените акции, но са записани и платени най-малко 1 нови акция от увеличението на капитала, последното е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

#### *5.1.6 Данни за минималната и/или максималната стойност, за която се кандидатства.*

Всяко лице може да запише най-малко 1 нови акции по емисионна стойност от един лев и най-много такъв брой акции, който съответства на придобитите права, като се отчете хипотезата, разгледана в т. 5.2.1 от този документ.

#### *5.1.7 Оттегляне на заявка за записване на акции.*

По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 от ЗППЦК.



### 5.1.8 *Начин и сроковете за заплащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа.*

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка открита на името на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ в Пощенска банка, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Удостоверителен документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка, които трябва да съдържат името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска, и се предават на упълномощения инвестиционен посредник „Статус Инвест“ АД (от лицето – клиент на „Статус Инвест“ АД, записало акциите, или от инвестиционния посредник, чийто клиент е записал акциите) най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, Дружеството регистрира новата емисия акции в „Централен депозитар“ АД, като заявява регистрирането на новите акции по (клиентски) под/сметки на акционерите, придобили нови акции от увеличението на капитала на Дружеството, към регистъра в ЦД на инвестиционния посредник, чрез който са упражнени правата. Издаването на депозитарни разписки се извършва от инвестиционните посредници, в чийто регистър в ЦД се намират под/сметките на акционерите, по които се водят притежаваните акции от капитала на Емитента, по искане на акционера и по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

#### Приключване преди крайния срок:

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството обявява подписката за успешно приключила, уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и БФБ.

#### Записване на по-малко акции:

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.



### *5.1.9 Датата и начина, на публикуване на резултатите от публичното предлагане*

Дружеството ще уведоми КФН, в срок 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите .

В срок 7 (седем) дни от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от „ОББ“ АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството ще регистрира емисията акции в Централния депозитар. Акциите ще се считат за издадени от момента на регистрацията на емисията в Централен депозитар.

### *5.1.10 Предпочтително удовлетворение, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката.*

Досегашните акционери имат право на предпочтително участие в увеличаването на капитала, като всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Всички лица имат възможност да придобият права за участие в увеличението на капитала на Дружеството в срока за прехвърляне на права (подробно описан по-горе). В същия срок лицата придобили права могат да ги прехвърлят като това следва да стане най-малко два работни дни преди изтичане на срока за прехвърляне. Неупражнените права не могат да участват в увеличението на капитала на дружеството. В случай, че правата не бъдат упражнени (не бъдат записани срещу тях нови акции от увеличението на капитала на Дружеството) от притежателите им в срока за прехвърляне на права, посочен по-горе в този Документ, те ще бъдат предложени за продажба от „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ чрез упълномощения инвестиционния посредник – “Стстус Инвест” АД на БФБ (регулirания пазар) при условията на явен аукцион, който ще се проведе на петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни до крайния срок за записване на акции или лице, упражнило притежавани от него права не заплати емисионната стойност на новите акции до крайния срок за записване на акции, то новите акции остават незаписани и никой друг не може да ги запише.

## **5.2 План за пласиране и разпределение**

### *5.2.1 Информация за различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа*

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 0,6 нови акции.

Срещу едно право може да бъдат записани 0,6 новоемитирани акции. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право или 750 000 права. При хипотеза, че броят новоемитирани акции, съответстващ на броя упражнени права, не представлява цяло число, то полученото число се закръгля надолу.

Пример: при упражнени 749 999 права  $\times$  0.6 акции = 449 999,4 след закръгляне = на 449 999 броя акции. Изключение от това правило е хипотезата, при която се упражни едно право. В този случай закръглянето ще се извършва към по-голямото число, т.е. 1 акция. Следва да се отбележи ефекта, при който е възможно при един и същ брой упражнени права, да се запишат различен брой акции. Така например, при упражняване на 1 право и при упражняване на 2 права, лицето има право да запише 1 акция.

Досегашните акционери на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството.

Решението за увеличаването на капитала, както и Уставът на Дружеството не предвиждат основания за предлагане на акциите само на определен кръг инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите или служители на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ.

Не се предвиждат също така възможности и ограничения в броя на акциите, които могат да бъдат придобити от едно лице или свързани лица.

Публичното предлагане от тази емисия ще се извършва единствено на „Българска Фондова Борса – София“ АД, Р. България. Не са определяни траншове и/или количества нови акции които да бъдат разпределени между определени групи инвеститори.

### *5.2.2 Участие на главните акционери или членовете на Съвета на директорите в подписката или участие в подписката на трето лице за повече от пет процента от предлагането.*

Доколкото емитентът “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ има такава информация, не е известно дали акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. Горепосочените лица ще вземат решение за това след началната дата на публичното предлагане. „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

### *5.2.3 Оповестяване на предварителното разпределение. Разделяне на траншове. Метод за разпределение по траншове в случай на превишаване подписката за тези траншове. Клаузи за връщане на получените суми от дивиденди.*

Не се предвижда разпределяне на траншове на предлаганите ценни книжа, включително институционални траншове, траншове за клиенти на дребно и траншове за заетите лица на емитента и всякакви други траншове.

Първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството не предвижда условия, при които могат да се използват клаузи за връщане на получени суми от дивиденди.

*5.2.4 Преференциално третиране. Третиране на заявките с оглед на лицето, от което са подадени или чрез което са подадени. Минимум, заделен за целево разпределение на физически лица.*

При записване на акциите от новата емисия предимство имат настоящите акционери на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, които по силата на чл.112, ал.1 от ЗППЦК имат право да придобият акции от увеличението на капитала, които съответстват на техния дял в капитала на Дружеството преди увеличението. В тази връзка и на основание на чл.112, ал.2 от ЗППЦК при увеличаването на капитала на Дружеството ще бъдат издадени права по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗППЦК (за повече информация, моля вж. по-горе).

Всички заявки за записване на нови акции от увеличението на капитала на Дружеството ще бъдат предмет на равнопоставено третиране, независимо от лицето, от което са подадени или инвестиционния посредник, чрез който са подадени.

Акциите от увеличението на капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ се предлагат при равни условия на всички инвеститори и няма предварително заделен минимум за целево разпределение на физически лица.

*5.2.5 Условия и дата за приключване на предлагането. Съставни подписки.*

Датата на приключване на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е крайният срок за записване на акции (виж по-горе). В срок от 7 дни след приключването на предлагането „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ уведомява Заместник-председателя на Комисия за финансов надзор, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" за провеждане на първичното публично предлагане и резултатите от него, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите, и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, а след това – за регистрация на новата емисия акции в ЦД, в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор и за търговия на БФБ. Ако до крайния срок на подписката (до изтичане на крайния срок за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството) не бъдат записани и заплатени всички акции от новата емисия, но бъдат записани и заплатени най-малко 1 нова акция, капиталът ще бъде увеличен до размера на записаните и напълно заплатени нови акции. Ако всички нови акции от увеличението на капитала на Дружеството бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява Комисия за финансов надзор в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, а след това – за регистрация на новата емисия акции в ЦД, в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор и за търговия на БФБ.

При първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ не се допускат съставни подписки.

*5.2.6 Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението.*

Всяко лице, придобило права за участие в увеличението на капитала на Дружеството с акции, предмет на настоящото предлагане, в сроковете и при условията, посочени по-горе,

може да упражни същите като запише акции до максимален брой, съответстващ на броя на придобитите права, на емисионна стойност за акция 1 лев, като се отчете хипотезата, разгледана в т. 5.2.1 от този документ. С оглед на това лицата, записали и заплатили акции в срока за записване на акции съгласно този проспект, няма да бъдат изрично уведомявани за записаните от тях акции, доколкото техният брой зависи от броя на упражнените права (максимален брой, равен на броя на придобитите права) и заплатените записани при упражняването на тези права акции по емисионна стойност 1 лев всяка.

### ***5.2.7 Записване, превишаващо размера на подписката и опция „зелена обувка“ за превишаване на подписката***

Записването се извършва като се отчете възможността по т. 5.2.1. от този документ, което допуска превишаване на размера на подписката и записване на повече от предложените акции.

## **5.3 Ценообразуване**

### ***5.3.1 Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа. Информация за размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача***

Емисионната стойност на всяка една акция от тази емисия е 1 (един) лев и е равна на номиналната стойност. Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите.

Преди да запишат акции и заплатят емисионната цена, инвеститорите следва да закупят съответния брой права (*виж по-горе*). Всички разходи, свързани с покупката на правата, са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни.

### ***5.3.2 Процедурата за оповестяване на цената на предлагане***

При определянето на емисионната стойност на акциите Съветът на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е съобразил изискванията на чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, съгласно която емисионната стойност на издадените акции не може да бъде по-малка от номиналната и е отчетел съотношението между регистрирания капитал и активите на дружеството.

### ***5.3.3 Права на държателите на акционерен капитал на емитента за закупуване на ценните книжа преди други.***

Държателите на акционерен капитал на Дружеството имат предпочитателно право за закупуване на акции от тази емисия преди други лица.

Съгласно чл.112, ал.1 от ЗППЦК при увеличаване на капитал на публично дружество (в т.ч. и „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ) не се прилагат чл.194, ал.4 и чл.196, ал.3 от ТЗ, т.е. не могат да бъдат ограничени или да отпаднат правата на акционерите да придобият акции от увеличението на капитала на Емитента, съответстващи на техния дял в капитала на Дружеството преди увеличението.

**5.3.4** *Информация за значително несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на придобитите от членовете на Съвета на директорите и свързани лица, ценни книжа на Дружеството или такива които те имат право да придобият.*

Няма несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на предлагане на акции от тази емисия за членовете на Съвета на директорите на дружеството, ръководни служители или свързани лица.

## **5.4 Пласиране и поемане**

Публичното предлагане от тази емисия ще се извършва единствено на „Българска Фондова Борса – София“ АД, Р. България и не е обект на глобално предлагане

**Банка-депозитар:**

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка на Дружеството, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, е Пощенска банка е и банката-депозитар на Дружеството, където то е задължено да държи всичките си парични средства.

**Депозитар на акциите:**

Депозитарна институция относно предлаганите акции и правата за участие в увеличението на капитала по закон е „Централен Депозитар“ АД, със седалище гр. София и адрес, ул. „Три уши“ №10, ет. 4.

**Инвестиционен посредник:**

Съгласно сключеният договор ИП “Статус Инвест” АД се е задължил да извърши всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително да извърши, обслужването на увеличаването на капитала и провеждането на подписа;

Съгласно сключения ИП “Статус Инвест” АД се задължава да действа в интерес на емитента при изпълнението на задълженията си и да го информира за всички обстоятелства, които са от значение за успешното приключване на увеличението на капитала. Инвестиционният посредник не е поемател на тази емисия. Възнаграждението, което дължи емитента на инвестиционния посредник е твърдо и е в размер на 450 лева без ДДС.

## **6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ**

### **6.1 Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари.**

След регистриране на увеличение на капитала на “Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ в търговския регистър Дружеството ще заяви пред КФН вписване на емисията от увеличението в регистъра на публичните дружества и други емитенти. След вписване на емисията във водения от КФН регистър Дружеството следва ще заяви пред „Българска фондова борса – София“ АД приемането на акциите на дружеството за търговия. Относно очакваната дата за начало на търговията вж по-горе.

### **6.2 Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани,.**

Акциите от тази емисия не са и няма да бъдат допуснати до търговия на други регулирани пазари или равностойни пазари.

След приключване на публичното предлагане, в съответствие с изискванията на закона, в 7- дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на Неофициалния пазар на БФБ (чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК).

### **6.3 Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар.**

Към датата на изготвяне на този документ не се осъществяват други процедури по увеличение на капитала.

### **6.4 Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането.**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да осигуряват ликвидност на акциите чрез котировки „купува“ и „продава“.

### **6.5 Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане.**

Записването се извършва като се отчете възможността по т. 5.2.1. от този документ, което допуска превишаван на размера на подписката и записване на повече от предложените акции.

## **7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

Цялата емисия акции, издадени при увеличението на капитала на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ ще бъдат предложени изцяло за публично търгуване на „БФБ – София“ АД. Не е известно, дали настоящите акционери на Дружеството ще предложат за продажба права, придобити от тях на основание на чл.112 от ЗППЦК във връзка с първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, съответно няма да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството срещу придобитите от тях права.

Не съществуват споразумения за замразяване на капитала, според които акционери на дружеството са се договорили да не продават в определен срок притежаваните от тях акции.



## 8. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

### 8.1 Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента/лицето предлагащо ценните книжа.

Съгласно договора на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ с инвестиционния посредник „Статус Инвест” АД получава възнаграждение в размер на 450 лева. Възнаграждението на инвестиционния посредник не зависи от успеха на публичното предлагане и от броя на записаните акции.

**Таблица 1.** Възнаграждение на инвестиционния посредник.

	<u>в лева</u>	<u>% от емисионната стойност</u>
<b>Обща стойност</b>	<b>450</b>	<b>0.1</b>

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, които са за сметка на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ и са пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството, вкл., такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството.

**Таблица 2.** Разходи по публичното предлагане.

	<u>в лева</u>
1. Потвърждаване на проспект	<u>650</u>
2. Обнародване на съобщението за публичното предлагане в Държавен вестник (прогноза)	200
3. Публикуване на съобщението за публичното предлагане (прогноза)	320
4. Възнаграждение на инвестиционния посредник	450
5. Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	42
6. Депозиране на правата в Централен депозитар	760
7. Депозиране на акциите в Централен депозитар	760
8. Издаване на удостоверение от ЦД за регистрация на неофициален пазар на БФБ	50
9. Регистрация на акциите за търговия на неофициален пазар на БФБ	<u>600</u>

<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>3832</b>
---------------------	-------------

**Таблица 4. Очаквани постъпления**

	<u>за една акция</u>	<u>общо за цялата емисия</u>
Номинална стойност/ емисионна стойност	1.0000 лв.	450 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0085 лв.	3832 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9915 лв.	446 168 лв.

## **9. РАЗВОДНЯВАНЕ**

В резултат на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на дружеството не се очаква разводняване на капитала (стойността на акцията), тъй като не е налице конвертиране в акции на издадени облигации или варианти, както и не е налице емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

При условие, че досегашните акционери не упражнят предимственото си право да запишат акции от увеличаването на капитала, а те бъдат записани от трети лица, делът на капиталовото участие на досегашните акционери ще намалее.

## **10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **10.1 Информация за използваните консултанти**

В този Документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти.

### **10.2 Индикация за използвана одитирана информация**

В този Проспект не е включена друга финансова информация, освен финансов отчет, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

### **10.3 Индикация за използвана информация от външни експерти**

В тази Документ за предлаганите ценни книжа не са включени, включително и по искане на Дружеството записи или доклади от експерти.

### **10.4 Индикация за използвана информация от трети лица**

В тази Документ за предлаганите ценни книжа не е включена информация, предоставена от трети лица

**Изготвили Документа за предлаганите ценни книжа:**

Долуподписаните лица в качеството им на представляващи „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ, с подписа си, декларират, че Документа за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона:

---

**АНДОН АТАНАСОВ**

*ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ*

---

**СТАМАТ ДОЙЧЕВ**

*ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ*

---

**ВЛАДИСЛАВ ГЕОРГИЕВ**

*НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ*

---

**ПАВЕЛ ХАДЖИЙСКИ**

*ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ*